

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1. 7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. október 29-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Értékbecslés aktualizálása

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti 36423/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan önálló utcai bejáratúval rendelkezik. A helyiség üzlettérre és vizesblokkra osztott. A belmagassága 3,20 méter. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. A bejáratú ajtó és a portálablak faszerkezetű, fémredőnnel védett, gyenge-közepes állapotú. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, vízesedés miatt vakolatleválás látható. A használati meleg-víz elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

A fenti helyiség 2015. február 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 33 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 21. fszt...; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) 2020. szeptember 2. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **híradástechnikai, számítástechnikai, cikkek javítása, iroda céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 47.500,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2019. október 17. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 7. napján jóváhagyott és 2020. október 13. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.040.000,- Ft** (697.391,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a **híradástechnikai, számítástechnikai, cikkek javítása, iroda** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva 80.200,- Ft/hó + ÁFA**.

Az üres, legalább 24 hónapja, nem hasznosított, nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó képviselő-testületi határozatban foglaltak szorozók alkalmazandók azzal, hogy a bérleti díj

Sp

önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj **40.100,- Ft/hó + ÁFA**.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.805,- Ft/hó.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) részére **híradástechnikai, számítástechnikai, cikkek javítása, és irodai tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **47.500,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a bérleti díj ajánlat elfogadását, mert a helyiség 2015. óta üresen áll. Az ingatlan.com oldalon összehasonlítható ajánlat nem található.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. alpontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, híradástechnikai, számítástechnikai, cikkek javítása, és irodai tevékenységek esetében 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2020. (X.29.) számú határozata

a Somogyi Béla u. 20. szám alatti üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti 36423/0/A/1 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Telefon-Mester Bt. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) részére híradástechnikai, számítástechnikai, cikkek javítása, és irodai tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 47.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében október 29., a 2.) pont esetében 2020. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

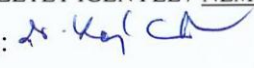
Budapest, 2020. október 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CSUKTERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Somogyi Béla utca 20.

HRSZ:

36423/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

Grifon Property Kft.

Értékbecslő:

Toronyi Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

697.391,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

16.040.000,- Ft

Dátuma:

2019. október 17.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

üres

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

697.391,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

16.040.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2020 OKT 13.

Budapest 2020.

Bátfai László

Bátfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

GP

4

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Somogyi Béla utca 20. fsz. üzlet (Hrsz.: 36423/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**a Budapest VIII. ker., Somogyi Béla utca 20. szám (hrs.:36423/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről**

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 17.

S

5

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca 20.
Hrsz. : 36423/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 23 m²
Belmagasság : 3,2 m
Eszmei hányad : 103/10.000
Körfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 823 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. október 17.

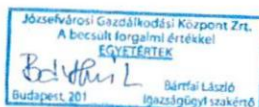
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 697.391,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **16.040.000,- Ft**
azaz Tizenhatmillió-negyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft
azaz Kettőmillió-százezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **11.750.000,- Ft**
azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint

Budapest, 2019. október 17.

Készítette:

2019 NOV 07.



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecső
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásához a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 16.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 10.14.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

GP

7

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Somogyi Béla utca 20.
Helyrajzi szám	: 36423/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 23 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utcában, a Scheiber Sándor utca és a Blaha Lujza tér között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Somogyi Béla utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födém szerkezet	: acélgerendás födém, állapota nem ismert
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és portálablak, fémredőnnel védett; gyenge-közepes állapotú
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolt, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	elektromos vízmelegítő

8

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Somogyi Béla utcában, a Scheiber Sándor utca és a Blaha Lujza tér között lévő társasház földszintjén található, az utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. Az üzlettér belmagassága 3,2 m. A gáz kivételével minden közmű adott. A vizesblokkban kialakított mosogató, mosdó és wc van.

A bejárati ajtó és portálablak faszerkezetű, fémredőnnel védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, vizesedés miatt vakolatleválás látható, közepes állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlethelyiség	23,44
Ingatlan Összesen	23,44
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	23,44
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	23,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m².

S
g

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Somogyi Béla utca 20.	Baross utca		Bródy S. utca		Rákóczi út		Somogyi B. utca		Vajdahunyad utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	23	71		60		43		101		80	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1930.	1920		1880		1890		1920		1910	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapot	tégla, átlagos áll.		tégla, jó állapot		tégla, jó állapotú		tégla, felújított áll.		tégla, jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		35 000 000		47 800 000		40 300 000		68 500 000		55 000 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		492 958		796 667		937 209		678 218		687 500	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	10%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrektíó mértéke összesen		0%		0%		-5%		5%		10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		492 958		796 667		890 349		712 129		756 250	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	729 670	azaz Tizenhatmillió-hétszáznyolcvanezer forint azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	16 780 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	11 750 000										

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.774 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, József krt.	121	495 000	4 091
2. Üzlet, földszint, Rákóczi út	73	358 000	4 904
3. Üzlet, földszint, Stáhly utca	44	210 000	4 773
4. Üzlet, földszint, Somogyi B. utca	61	239 000	3 918
5. Üzlet, földszint, Üllői út	50	200 000	4 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			4 340
méret miatti korrekció	10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			4 774
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			23
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			109 802
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 317 624
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			988 218
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			29 647
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			29 647
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			39 529
Kalkulálható költségek összesen, Ft			98 822
Éves üzemi eredmény, Ft			889 396
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			14 823 270
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			14 323 270
Hozadéki érték kerekítve, Ft			14 320 000
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

S 11

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	823	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	103	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	8	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 100 000	<i>azaz Kettőmillió-százezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	16 780 000	14 320 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	16 040 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. szám (36423/0/A/1 hrsz.) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

16.040.000 Ft-ban,

azaz

Tizenhatmillió-negyvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2019. október 17.


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

80 12

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2019. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Sp 12

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Sp 14

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/484348/2019

2019. 10. 14

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36423/0/A/1 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 20. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	23	0 0	103/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 144348/2/1995/1994.04.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 144348/1995/1994.04.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel 144348/1995/1994.04.26
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasház alapító okirat

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. 1.724 tulajdoni lapon 36.423 hrsz. alatt felvett 823 m² területű, a természetben Budapest VIII. ker. SOMOGYI BÉLA u. 20. sz. alatti, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 495/1993.(X.26.) sz. határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú önálló ingatlanai (albetétei) a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NÉZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

A) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak:

- I. A telek teljes területe (823 m²), az azon lévő kerítéssel és kapuval, továbbá a beépített részen lévő járdákkal és térburkolatokkal.
- II. Az alapozás, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, valamint azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek közös tulajdonban lévő helyiségekben vannak.
Födémek, valamint a födémeken lévő feltöltés és aljzatbeton.
Tetőszerkezet, tetőhéjalás és az azokon lévő összes felszerelések.
Szellőztetőszatórnák, a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.

GP
16

1.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 1-es sorszámmal (1.raktár 23,44 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/1. társasházi különlapon felvett 36.423/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 1 helyiségből álló, összesen 23,44 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 103/10.000 tulajdoni részarány.

2.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 2-es sorszámmal (2.üzlethelyiség 24,57 m² 2.üzlethelyiség 11,62 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/2. társasházi különlapon felvett 36.423/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 2 helyiségből álló, összesen 36,19 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 160/10.000 tulajdoni részarány.

3.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 3-as sorszámmal (3.előszoba 2,78 m² 3.szoba 20,50 m² 3.kamra 1,34 m² 3.közeledő 1,04 m² 3.konyha 4,45 m² 3.fürdőszoba 4,48 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/3. társasházi különlapon felvett 36.423/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám fszt. 1. alatti 1 szobás, összesen 34,59 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonrészekből 152/10.000 tulajdoni részarány.

4.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 4-es sorszámmal (4.konyha 8,84 m² 4.szoba 16,75 m² 4.fürdőszoba 5,67 m² 4.WC 1,07 m² 4.tároló 2,25 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/4. társasházi különlapon felvett 36.423/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám fszt. 1/A. alatti 1 szobás, összesen 32,33 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonrészekből 143/10.000 tulajdoni részarány.

5.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 5-ös sorszámmal (5.előszoba 3,91 m² 5.konyha 6,83 m² 5.szoba 13,22 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/5. társasházi különlapon felvett 36.423/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám fszt. 1/B. alatti 1 szobás, összesen 23,96 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonrészekből 106/10.000 tulajdoni részarány.

6.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 6-os sorszámmal (6.előszoba 8,81 m² 6.szoba 23,50 m² 6.szoba 19,66 m² 6.konyha 8,47 m² 6.fürdőszoba 6,64 m² 6.kamra 2,85 m² 6.WC 1,77 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/6. társasházi különlapon felvett 36.423/A/6. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám fszt. 2. alatti 2 szobás, összesen 71,7 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonrészekből 316/10.000 tulajdoni részarány.

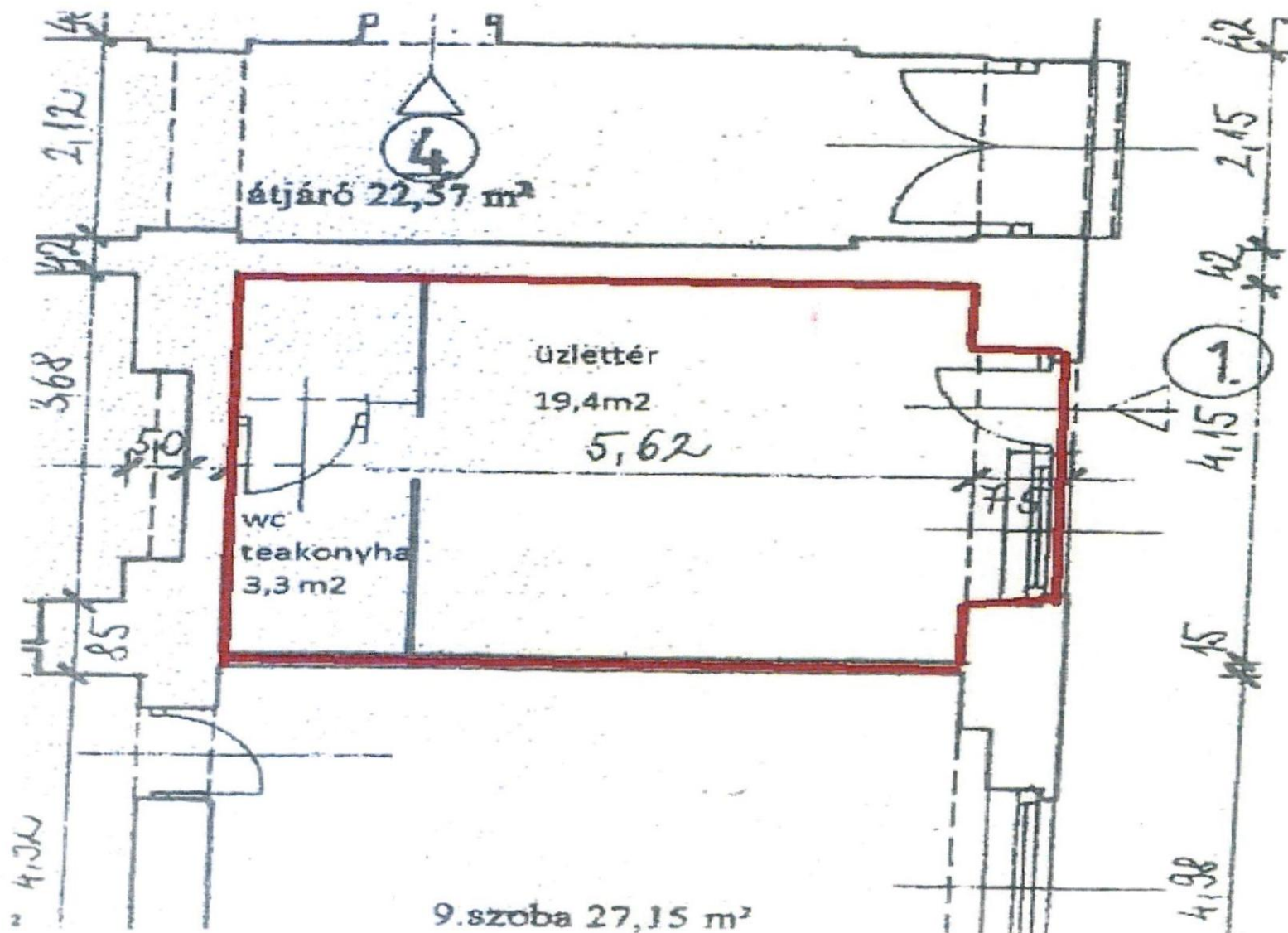
7.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 7-es sorszámmal (7.hall 17,53 m² 7.szoba 21,15 m² 7.szoba 14,49 m² 7.konyha 7,69 m² 7.fürdőszoba 4,45 m² 7.szoba 10,24 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.724/7. társasházi különlapon felvett 36.423/A/7. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám fszt. 3. alatti 2 + 1/4 szobás, összesen 75,55 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonrészekből 333/10.000 tulajdoni részarány.

Sp

ALAPRAJZ:

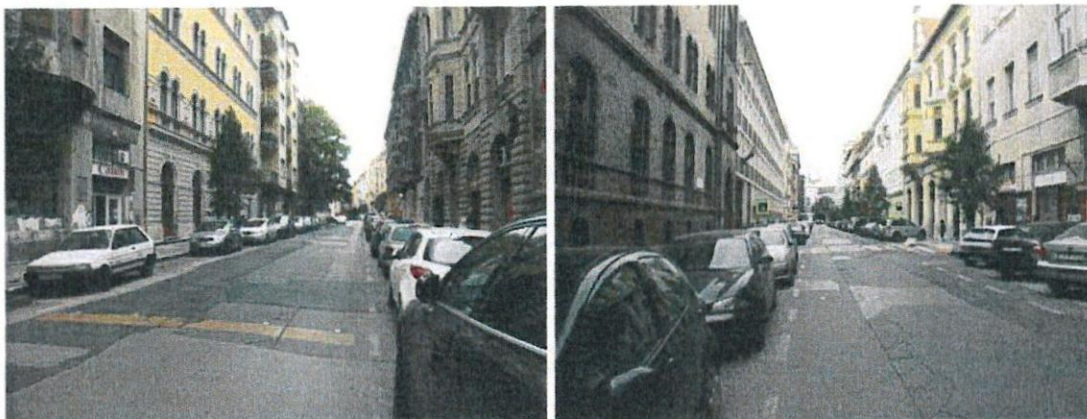
1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20, fsz. 1. Hrsz: 34926/0/A/5

www.ertekbecselek.com



8V/8

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. földszinti üzlet Hrsz.: 36423/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan bejárata



Üzlethelyiség

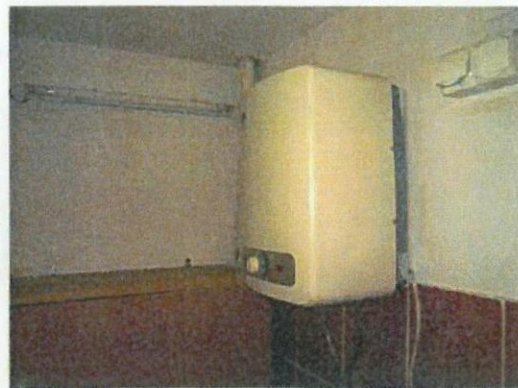
2019. október 16.

Sp
20

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. földszinti üzlet Hrsz.: 36423/0/A/1



Konyhasarok



Elektromos vízmelegítő



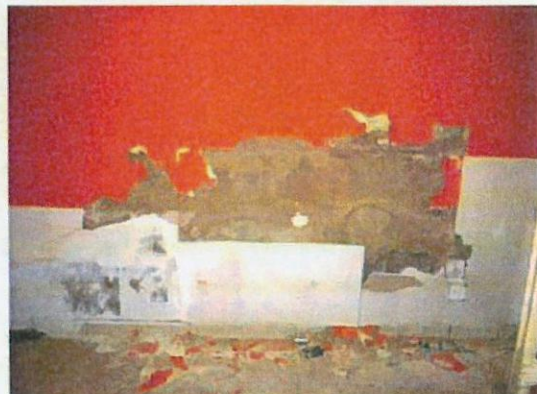
WC



Vízóra



Villanyóra



Vakolatleválás

2019. október 16.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla utca 20.

